Analyse CFV 2013

Corporatie in Perspectief

L2103

Woonstichting De Key
Amsterdam

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING

Woonstichting De Key

Inhoud

Woonstichting De Key

1 Algemeen

1.1 Algemene gegevens corporatie

Naam corporatie	**Woonstichting De Key**
L-nummer	L2103
Vestigingsplaats	Amsterdam
Aantal fte's	325

Totaal huurwoningen			28.594		
Onzelfstandig overige wooneenheden			4.792		
Totaal aantal woongelegenheden			**33.386**		
Garages	51.750	m^2	3.450	[weging 0,2]	690
Bedrijfsruimten/winkels niet DAEB	109.996	m^2	1.028	[weging 1,0]	1.028
Overig bezit	15.708	m^2	204	[weging 0,2]	41
Bedrijfsruimten/winkels DAEB	30.067	m^2	281	[weging 2,0]	562
Totaal aantal verhuureenheden ongewogen			**38.349**		
Totaal aantal verhuureenheden gewogen					**35.707**
Totaal aantal verhuureenheden gewogen (gemiddeld 2011/2012)					**35.755**

Verbindingen			
Aantal verbindingen	44		
Totaal aantal woongelegenheden in verbindingen	0		
Totaal aantal niet-woongelegenheden in verbindingen	309	65.837	m^2
Bedrag kapitaaldeelname (inclusief agio) *	138.178		
Verstrekte leningen *	-2.000		
Rekening courant *	-16.902		
Verstrekte garanties *	0		

* x € 1.000

Bezit woongelegenheden in de regio

		Aantal woongelegenheden in regio	Aandeel bezit in % totaal bezit
Rg19	Amsterdam	28.519	85,4
	Overig	4.867	14,6

Referentieregio	**Rg19 Amsterdam**
Referentiegroep	**Rf03 Grote herstructureringscorporaties**

Door de splitsing van Far West zijn de gegevens van Far West geconsolideerd opgenomen in de gegevens van de leden vanaf verslagjaar 2010. Hierdoor ontstaan trendbreuken met de historische reeksen in Corporatie in Perspectief. De gegevens vòòr de trendbreuk zijn grijs gearceerd weergegeven.

1.2 Samenstelling van het bezit

(in % van de voorraad corporatiewoongelegenheden)

	Corporatie	Rg19	Landelijk
Eengezinswoningen	2,3	9,0	42,4
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	63,3	63,0	26,2
Meergezinsetagebouw met lift	15,1	9,9	14,1
Hoogbouw	5,0	12,7	11,5
Onzelfstandig overige wooneenheden	14,4	5,4	5,8
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Bouwperiode tot 1945	23,2	28,2	7,9
Bouwperiode 1945-1959	6,1	13,2	13,5
Bouwperiode 1960-1969	5,8	9,7	17,0
Bouwperiode 1970-1979	15,2	9,0	18,4
Bouwperiode 1980-1989	18,5	19,0	20,6
Bouwperiode 1990-1999	13,2	9,9	10,7
Bouwperiode 2000-2009	13,7	8,2	8,7
Bouwperiode 2010 en later	4,3	2,8	3,2
Onbekend	0,0	0,0	0,0

Woonstichting De Key

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.1 Verhuur

2.1.1 Verhuurgegevens

	2009	2010	2011	Corporatie 2012	Referentie 2012	Landelijk 2012
Mutatiegraad *	8,4	10,6	11,0	5,6	6,6	7,9
Huurachterstand in % van de jaarhuur *	1,0	1,2	2,5	1,3	1,8	1,3
Huurderving in % van de jaarhuur *	2,3	1,2	1,7			
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden*				2,7	1,8	1,3
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. projectleegstand*				0,2	1,0	0,8
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	402	340	347	412	445	445
Gemiddelde huurprijs per maand huurwoningen	417	360	337	442	448	447
Gemiddelde huurprijs per maand Onzelfstandig overige wooneenheden		213	411	237	345	422
Huur in % van maximaal toegestane huur DAEB *	85,0	87,0	64,3	69,0	70,0	67,2
Huur in % van maximaal toegestane huur niet DAEB *				95,4	89,3	84,9
Huur in % van de woz-waarde *	2,5	2,3	2,2	2,9	3,4	3,6

* Alleen voor huurwoningen

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)

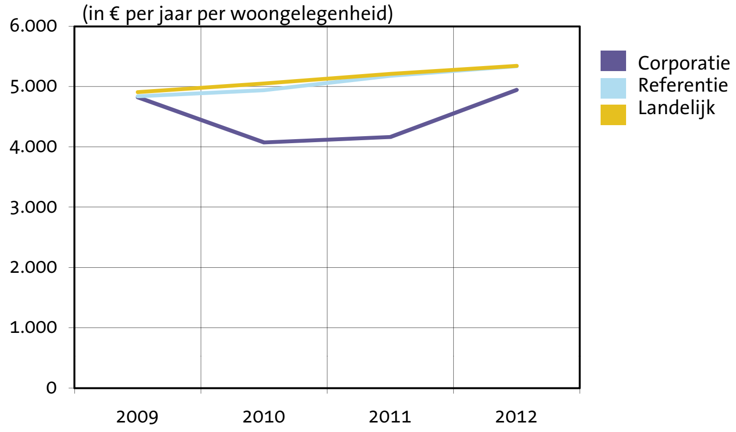
	2009	2010	2011	Realisatie 2012	Index 2012 (2009=100)
Corporatie	4.827	4.075	4.165	4.948	103
Referentie	4.841	4.944	5.181	5.338	110
Landelijk	4.911	5.055	5.212	5.345	109

Quintielscores verhuurgegevens

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Mutatiegraad	■				
Leegstand langer dan drie maanden marktomstandigheden					■
Gemiddelde huurprijs per maand per woongelegenheid	■				
Huur in % van maximaal toegestane huur			■		

2.1.2 Huurprijsontwikkeling

(in € per jaar per woongelegenheid)



Woonstichting De Key

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.1.3 Prijssegmenten huurwoningen

	Ontwikkeling prijssegmenten corporatie aantallen				Aandeel 2012 in %		
	2009	2010	2011	2012	Corporatie	Referentie	Landelijk
Goedkope woningen	10.050	10.518	9.985	9.031	31,6	22,3	19,3
Betaalbare woningen	13.540	15.149	15.295	15.186	53,1	61,8	67,1
Dure woningen < huurtoeslaggrens	1.377	1.959	2.206	2.842	9,9	11,8	10,4
Dure woningen > huurtoeslaggrens	757	977	1.221	1.535	5,4	4,0	3,2

2.1.4 Toewijzingen 2009-2012

					Totaal toewijzingen 2009-2012 in %		
	2009	2010	2011	2012	Corporatie	Referentie	Landelijk
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	1.013	3.084	5.869	5.817	89,6	74,3	73,4
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	356	251	600	621	10,4	25,7	26,6
Passend	1.124	3.044	5.962	5.916	91,1	83,6	84,4
Te duur	226	278	376	520	7,9	14,2	12,7
Te goedkoop	19	13	131	2	0,9	2,2	2,9

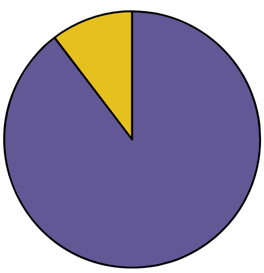
2.1.5 Aangegane huurovereenkomsten

	2012	Referentie	Landelijk
Totaal	6.002	35.025	195.361
Huishoudinkomen ten hoogste € 34.085 per jaar	5.640	33.054	183.979
Huishoudinkomen hoger dan € 34.085 per jaar	362	1.971	11.381

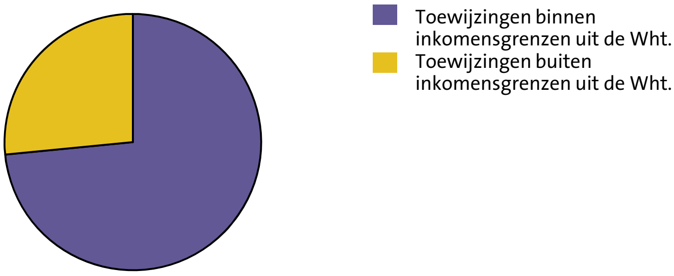
Quintielscores toewijzing

Scores 2009-2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.					■
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	■				
Passende toewijzing					■
Te dure toewijzing	■				
Te goedkope toewijzing	■				

2.1.4 a Toewijzingen corporatie 2009-2012



2.1.4 b Toewijzingen landelijk 2009-2012



Woonstichting De Key

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.2 Kwaliteit van de voorraad

2.2.1 Kwaliteit en prijs-kwaliteitverhouding

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen DAEB	130	134	140
Gemiddeld aantal punten woningwaardering huurwoningen niet DAEB	200	180	175
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen DAEB	56	67	63
Gemiddeld aantal punten woningwaardering m.b.t. oppervlakte huurwoningen niet DAEB	73	91	79
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1) DAEB	3,21	3,23	3,12
Gemiddelde puntprijs huurwoningen (x € 1) niet DAEB	4,41	4,40	4,30

2.2.2 Onderhoud en investeringen in kwaliteit van de woongelegenheden

(In € per gewogen verhuureenheid 2012)

Onderhoud	2009	2010	2011	2012	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	408	442	388	410	368	320
Mutatieonderhoud	278	300	179	211	233	189
Planmatig onderhoud	689	557	475	738	718	800
Totaal onderhoud	1.376	1.299	1.042	1.358	1.319	1.309

(In € per verbeterde woongelegenheid 2012)

Woningverbetering	2009	2010	2011	2012	Corporatie	Referentie	Landelijk
Woningverbetering (x € 1.000)	75.222	15.613	0	1.342	10.244	19.456	11.266
Woningverbetering (aantal)	820	1.488	0	131			

(In € per aantal investeringen 2012)

Investeringen in energie	2011	2012	Corporatie	Referentie	Landelijk
Kosten energiemaatregelen (x € 1.000)	0	0	0	4.410	4.936
Aantal energie-investeringen	0	0			

2.2.3 Wonen en zorg

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Totale woongelegenheden per 31 december 2012	33.386		
Aantal woningen voor ouderen en gehandicapten	2.850		
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen*	8,5	8,1	15,1
Woningen voor overige bijzondere groepen	0		
Aantal eenheden of woningen in bijzondere woongebouwen	6		
Aantal nultredenwoningen	14.936		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)*	44,7	30,2	30,3
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen (65+ers) 2012	89		
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen 2012 als % toewijzingen totaal	1,4	8,8	13,8

* In % ten opzichte van woongelegenheden

2.2.4 Uitgaven leefbaarheid

(x € 1.000)

	Realisatie	Prognose-jaar 1	(Realisatie in € per woongelegenheid 2012) Corporatie	Referentie	Nederland
Sociale activiteiten	1.841	1.765	55	80	64
Fysieke activiteiten	557	415	17	66	42
Totaal	2.398	2.180	72	147	106

Quintielscores kwaliteit

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Gemiddeld aantal punten woningwaardering			■		
Gemiddelde puntprijs (x € 1)			■		
Bedrag woningverbetering per verbeterde woongelegenheid		■			
Aandeel ouderen- en gehandicaptenwoningen			■		
Aandeel toegankelijke woningen (nultredenwoningen)				■	
Toewijzingen woongelegenheden aan ouderen	■				
Leefbaarheid totaal	■				

Woonstichting De Key

2 Volkshuisvestelijke gegevens

2.3 Nieuwbouw en mutaties in het bezit

2.3.1 Nieuwbouw en mutaties in het bezit
(TI inclusief verbindingen)

	Realisatie 2010-2012			Prognoses 2013-2017		
	Jaargemiddelde in % voorraad 2012			Jaargemiddelde in % voorraad 2012		
	Corporatie	**Referentie**	**Landelijk**	**Corporatie**	**Referentie**	**Landelijk**
Voorraad 31 december 2012	33.386	507.856	2.319.940	33.386	507.856	2.319.940
Mutaties in het bezit						
Nieuwbouw woongelegenheden	1,4	1,0	1,2	0,3	0,7	0,9
Sloop woongelegenheden	0,8	0,5	0,4	0,0	0,6	0,5
Aankoop woongelegenheden	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1
Verkoop woongelegenheden	0,6	0,7	0,6	1,0	1,3	0,7
Overige activiteiten						
Nieuwbouw koopwoningen	0,8	0,6	0,4	0,1	0,4	0,2

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw huur 2010-2012					■
Jaargemiddelde realisatie sloop 2010-2012				■	
Jaargemiddelde realisatie verkoop huur 2010-2012		■			
Jaargemiddelde realisatie nieuwbouw koop 2010-2012					■

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw huur 2013-2017		■			
Jaargemiddelde prognose sloop 2013-2017	■				
Jaargemiddelde prognose verkoop huur 2013-2017				■	
Jaargemiddelde prognose nieuwbouw koop 2013-2017	■				

Woonstichting De Key

Volkshuisvestelijke gegevens 2

2.3.2 Realisatie-index nieuwbouw

	Corporatieprognose 2010	2011	2012	Totaal prognose	Totaal realisatie	Index Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2009	1.388	944	801	3.133	2.021	0,65	
Prognosejaar 2010		773	394	1.167	1.028	0,88	
Prognosejaar 2011			676	676	460	0,68	
Gerealiseerde productie	993	568	460			0,74	0,64

2.3.3 Realisatie-index sloop

	Corporatieprognose 2010	2011	2012	Totaal prognose	Totaal realisatie	Index Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2009	288	38	114	440	851	0,52	
Prognosejaar 2010		89	43	132	162	0,81	
Prognosejaar 2011			76	76	117	0,65	
Gerealiseerde productie	689	45	117			0,66	0,43

2.3.4 Realisatie-index verkopen

	Corporatieprognose 2010	2011	2012	Totaal prognose	Totaal realisatie	Index Corporatie	Landelijk
Prognosejaar 2009	167	205	213	585	590	0,99	
Prognosejaar 2010		363	174	537	401	0,75	
Prognosejaar 2011			261	261	259	0,99	
Gerealiseerde productie	189	142	259			0,91	0,69

Quintielscores nieuwbouw en mutaties bezit

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Realisatie-index nieuwbouw*				■	
Realisatie-index sloop*				■	
Realisatie-index verkopen*					■

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

Woonstichting De Key

3 Bedrijfsvoering

3.1 Netto bedrijfslasten

3.1.1 Specificatie netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2009	2010	2011	2012	Referentie	Landelijk
Personeelslasten	865	849	751	652	792	742
Overige bedrijfslasten*	1.890	1.928	1.517	1.249	1.418	1.225
Onderhoudslasten (exclusief door eigen personeel)	1.281	1.270	1.057	1.248	1.243	1.233
Variabele lasten	4.036	4.047	3.325	3.148	3.453	3.200
Af: Onderhoudslasten (inclusief door eigen personeel)	1.376	1.392	1.169	1.358	1.319	1.306
Bruto bedrijfslasten	2.661	2.654	2.156	1.790	2.135	1.894
Af: Opbrengsten vergoedingen	430	402	473	416	352	303
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	287	396	287	226	198	136
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	283	213	264	137	74	58
Netto bedrijfslasten	1.660	1.643	1.132	1.011	1.511	1.396
Af: Leefbaarheidsuitgaven	59	34	11	67	140	100
Netto bedrijfslasten exclusief leefbaarheidsuitgaven	1.601	1.608	1.121	944	1.371	1.296

* Inclusief bijzondere waardeverandering vlottende activa.

Personeelskosten per fte	71.714	69.763	66.128
Aantal VHE per fte	110	88	89

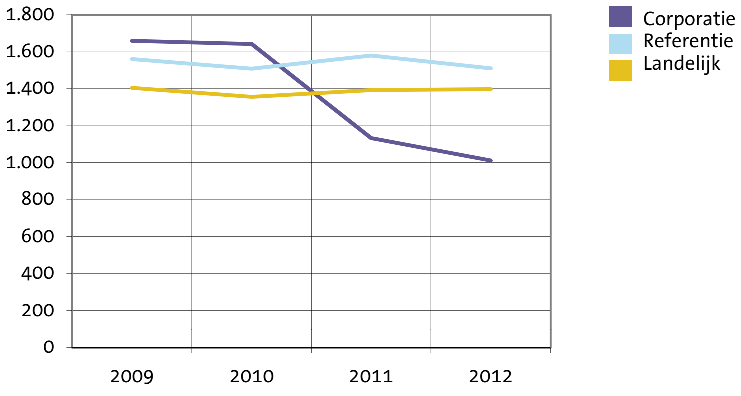
3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(per VHE x € 1)

	2009	2010	2011	2012	Toename 2009-2012 in %
Corporatie	1.660	1.643	1.132	1.011	-39,1
Referentie	1.562	1.509	1.580	1.511	-3,2
Landelijk	1.404	1.356	1.392	1.396	-0,5

Quintielscore bedrijfslasten

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto bedrijfslasten	■				

3.1.2 Ontwikkeling netto bedrijfslasten
(in € per VHE)



3.2 Netto kasstroom
(x € 1)

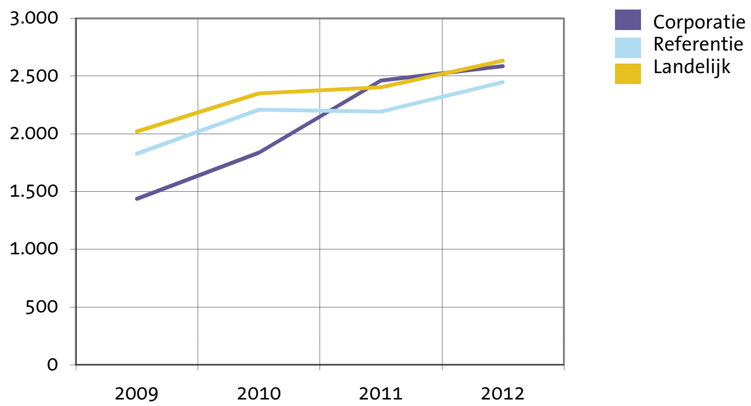
Corporatie	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Netto kasstroom per VHE	1.437	1.836	2.462	2.586
Ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun	-1.221	-1.473	-1.601	-1.615
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	217	363	861	971
Referentie				
Netto kasstroom per VHE	1.829	2.210	2.193	2.447
Ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun	-1.337	-1.383	-1.443	-1.431
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	492	826	750	1.016
Landelijk				
Netto kasstroom per VHE	2.021	2.352	2.403	2.634
Ontvangen en uitgegeven rente, overheidsbijdragen, vennootschapsbelasting en heffing bijzondere projectsteun	-1.332	-1.323	-1.332	-1.426
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE	689	1.029	1.071	1.207

Corporatie	**2011-2012**	**2013-2017**
Netto exploitatie kasstroom	2.263	3.315
Operationele kasstroom na toerekeningen	708	1.040
Referentie		
Netto exploitatie kasstroom	2.190	3.002
Operationele kasstroom na toerekeningen	899	1.058
Landelijk		
Netto exploitatie kasstroom	2.452	3.212
Operationele kasstroom na toerekeningen	1.186	1.112

Quintielscores netto kasstroom

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Netto kasstroom per VHE				■	
Netto kasstroom na correctie voor rente e.d. per VHE			■		
Netto exploitatiekasstroom 2013-2017			■		
Operationele kasstroom na toerekeningen 2013-2017			■		

3.2 Ontwikkeling netto kasstroom
(in € per VHE)



Woonstichting De Key

3 Bedrijfsvoering

3.3 Kosten en opbrengsten productie

3.3.1 Nieuwbouw huur

	2010	2011	2012	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huurwoningen					
Aantallen	481	437	148	5.109	27.750
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huurwoningen	81.112	210.689	180.223	182.747	175.410
- grondkosten	1.200	23.858	7.946	13.429	20.464
- bouwkosten	79.146	192.963	192.014	158.564	149.878
- overige kosten	767	0	0	11.918	6.364
Aantallen bij aankoop van eigen verbinding	95				
Aankoopprijs bij aankoop van eigen verbinding	226.705				
Nieuwbouw overige (niet) woongelegenheden					
Aantallen	9	117	5	365	2.064
Bruto stichtingskosten overige (niet) woongelegenheden	123.111	283.376	945.600	453.871	289.169
- grondkosten	3.444	28.034	97.800	38.096	33.230
- bouwkosten	119.667	256.103	872.400	374.466	248.405
- overige kosten	0	0	0	41.923	15.196

3.3.2 Nieuwbouw koopwoningen

Aantallen	147	72	108	2.239	4.650
Bruto stichtingskosten	162.476	220.653	190.630	215.388	202.236
Netto verkoopresultaten	11.075	-806	8.583	2.744	-411
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	11	0	0	21	32

3.3.3 Verkoop bestaand bezit

Aantallen	189	151	258	5.523	16.655
Bruto verkoopprijs	194.122	183.927	213.779	140.135	126.989
Verkoopkosten	21.630	22.497	19.016	17.259	9.605
Percentage verkochte woningen waarop korting is verstrekt	49	98	87	35	41

3.3.4 Verbeteringen en renovaties

Aantallen	1.488	0	131	14.525	110.162
Uitgaven	10.493	0	10.244	19.456	11.266

3.3.5 Sloop woongelegenheden

Aantallen	689	17	180	2.398	9.562
Kosten	9.089	0	0	10.774	9.552

3.3.6 Verliezen van niet gerealiseerde projecten

Verliezen van niet gerealiseerde projecten (x € 1.000)	3.704	6.079	372	10.550	159.235

Woonstichting De Key

Bedrijfsvoering 3

3.4 Rentedekkingsgraad

Corporatie	2009	2010	2011	2012
Rentedekkingsgraad op basis van winst en verliesrekening	1,2	1,2	1,5	1,6

	2011/2012	2013/2017
Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave	1,6	1,7

Referentie	2009	2010	2011	2012
Rentedekkingsgraad op basis van winst en verliesrekening	1,4	1,6	1,5	1,7

	2011/2012	2013/2017
Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave	1,8	1,9

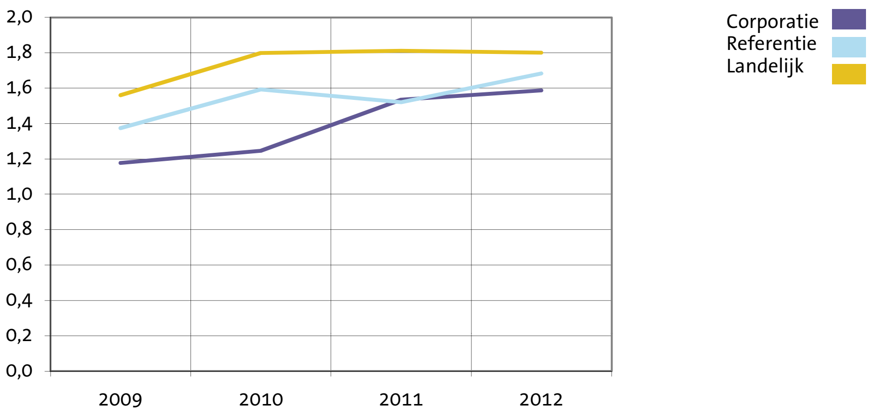
Landelijk	2009	2010	2011	2012
Rentedekkingsgraad op basis van winst en verliesrekening	1,6	1,8	1,8	1,8

	2011/2012	2013/2017
Rentedekkingsgraad op basis van kasstroomopgave	2,0	1,9

Quintielscore productie en rentedekkingsgraad

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bruto stichtingskosten nieuwbouw huur			■		
Uitgaven inzake verbeteringen en renovatie		■			
Netto verkoopresultaat koopwoningen				■	
Bruto verkoopprijs aan eigenaar-bewoner					■
Rentedekkingsgraad op basis van W&V-rekening			■		
Rentedekkingsgraad op basis van kasstromen 2013-2017		■			

3.4 Ontwikkeling rentedekkingsgraad



Woonstichting De Key

4 Waarden vastgoed, leningen en vermogenspositie

4.1 Vastgoed

4.1.1 Bedrijfswaarde

(per VHE x € 1)

	Corporatie			Landelijk		
	2010	**2011**	**2012**	**2010**	**2011**	**2012**
Opgave corporatie	**52.656**	**52.790**	**56.050**	**47.586**	**49.978**	**54.843**
Stap 1 aanpassen discontering	0	0	0	158	132	99
Stap 2 verkoopportefeuille	-3.915	-4.118	-2.703	-2.287	-1.928	-1.231
Stap 3 parameters	-3.587	-2.762	2.808	-1.905	-1.943	-2.310
Stap 4 heffing	0	0	-8.834	10	301	-5.121
Stap 5 levensduur	0	0	0	-76	-85	31
Stap 6 restwaarde	0	0	0	-3.170	-2.805	-1.899
Stap 7 lastenniveau	0	0	0	-146	-163	-496
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	**45.154**	**45.910**	**47.321**	**40.171**	**43.491**	**43.917**

In de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde is het effect van de verhuurdersheffing volledig meegenomen. De mate waarin de huurkasstromen in deze waarde al volledig zijn afgestemd op het ondertussen geactualiseerd huurbeleid bij corporaties is verschillend. De actualisering hangt samen met het nieuwe beleidskader dat het rijk heeft vastgesteld (o.a. inkomensafhankelijke huurstijgingen) en het anticiperen op de gevolgen van de verhuurdersheffing. Een en ander heeft ook effect op de hoogte van het volkshuisvestelijk vermogen. De opgegeven bedrijfswaarde kenmerkt zich nog veel sterker door verschillende uitgangspunten, met als gevolg dat deze waarde zich niet leent voor een goede vergelijking.

4.1.2 WOZ-waarde

(per woongelegenheid x € 1)

		Corporatie	Referentie	Landelijk
2010:	huurwoningen	184.216	160.450	156.772
	eenheden verzorging	23.589	60.754	64.769
	overige woongelegenheden	87.083	76.526	63.130
2011:	huurwoningen	185.694	159.491	153.699
	onzelfstandig overige wooneenheden	77.693	68.917	63.288
2012:	huurwoningen	180.640	158.290	148.523
	onzelfstandig overige wooneenheden	77.618	72.879	62.085

Quintielscores bedrijfswaarde en WOZ-waarde / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Bedrijfswaarde opgave corporatie per VHE					
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde totaal per VHE*					
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden					

* De quintielscores betreffen hier de quintielen op basis van landelijke gemiddelden en niet zoals elders op basis van gemiddelden van de referentiegroep.

4.1.3 Kengetallen vastgoed

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / huur			
2010	9,1	8,0	8,0
2011	9,5	8,5	8,4
2012	9,4	8,3	8,2
Restant levensduur na uniformering			
2010	24,4	22,5	23,2
2011	25,1	22,3	23,1
2012	27,1	22,6	23,7
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden	3,6	3,6	3,2
WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde niet-woongelegenheden	1,3	1,2	1,0

4.1.4 Grondposities

	2010	2011	2012	Referentie	Landelijk
Waarde grondposities (per VHE x € 1)	1.220	1.024	1.194	833	744
Aantal m^2 met bouwbestemming	16.035	16.428	61.775	1.617.175	10.772.639
Aantal m^2 zonder bouwbestemming	1.470.846	1.093.382	1.093.382	12.588.581	34.263.532
Afwaardering (waardemutaties) (per VHE x € 1)	0	-292	-83	-128	-128

4.1.5 Niet verkochte nieuwbouw koopwoningen
(per woning x € 1)

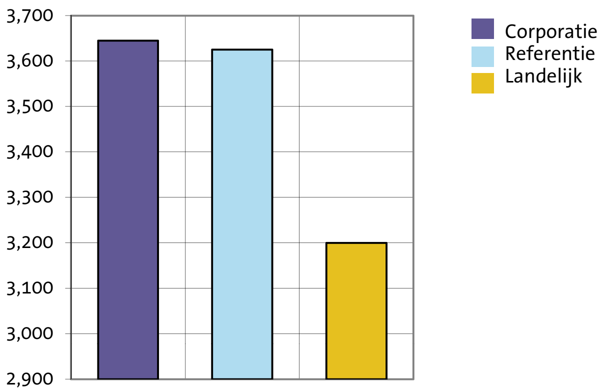
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Aantal reeds opgeleverde woningen	59	507	1.829
Waarde reeds opgeleverde woningen	298.932	192.803	185.014
Aantal in aanbouw zijnde woningen	0	1.288	3.131
Waarde in aanbouw zijnde woningen	0	58.588	66.472

4.1.6 Verkoop onder voorwaarden

Aantal onder voorwaarden verkochte woongelegenheden *	0	16.692	44.342

* inclusief nog niet teruggekocht

4.1.3 WOZ / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde woongelegenheden 2012



Woonstichting De Key

4 Waarden vastgoed en leningen

4.2 Langlopende leningen

4.2.1 Leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	39.857	31.353	34.298
Kortlopende schulden per VHE	5.223	3.721	2.095
door WSW geborgde en gestorte leningen 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	1.488.580	25.266.060	83.890.936
niet door WSW geborgde leningen voor DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	0	253.721	3.258.680
niet door WSW geborgde leningen voor niet DAEB activiteiten 1/1 eerste prognosejaar (in € 1.000)	0	273.823	852.392

4.2.2 Rentelasten op leningenportefeuille

(x € 1)

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Rentelasten per VHE	1.716	1.505	1.513
Rentelasten op leningenportefeuille in %	3,76	4,32	4,19

4.2.3 Ontwikkeling aflossingsratio

(x € 1)

		winst en verlies			dpi	dpi
Corporatie	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2011/2012**	**2013/2017**
aflossingsratio	0,6	0,9	2,1	2,4	1,8	2,6
Referentie						
aflossingsratio	1,2	1,9	1,7	3,0	2,9	3,4
Landelijk						
aflossingsratio	2,1	3,0	3,1	3,7	3,7	3,5

Quintielscores rentelasten en schuldverdienratio

scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Rentelasten	■				
Schuldverdienratio		■			

4.2.4 Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde leningen per VHE

(x € 1)

Corporatie	**2010**	**2011**	**2012**
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	45.154	45.910	47.321
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	37.644	39.014	37.885
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,2	1,2	1,2
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,9	0,9	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,3	0,3

Referentie			
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	39.942	43.345	40.528
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	34.176	36.146	29.281
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,2	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	1,0	0,9	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,3	0,3	0,2

Landelijk			
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde per VHE	40.171	43.491	43.917
Rentabiliteitswaarde leningen per VHE	30.377	31.576	32.054
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde leningen	1,3	1,4	1,4
Loan to value (langlopende schulden / volkshuisvestelijke exploitatiewaarde)	0,8	0,8	0,8
Loan to value (langlopende schulden / WOZ waarde)	0,2	0,2	0,2

Quintielscores volkshuisvestelijke exploitatiewaarde / rentabiliteitswaarde

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde/rentabiliteitswaarde					

Woonstichting De Key

5 Financiële positie en perspectief

5.1 Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar

Volkshuisvestelijk vermogen in verslagjaar als % balanstotaal	2010	2011	2012
Corporatie	11,4	10,9	15,7
Referentie	20,2	13,4	22,5
Landelijk	27,2	27,1	25,0

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2012 per VHE	8.484	11.188	13.077

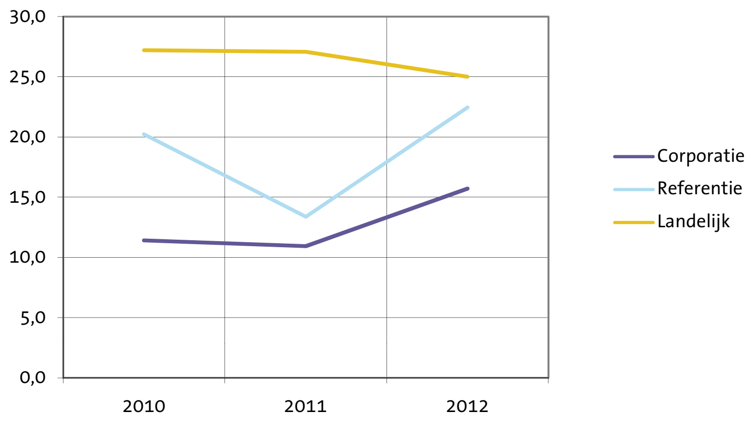
5.2 Volkshuisvestelijk vermogen 2015 - 2017

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Volkshuisvestelijk vermogen 2015 per VHE	10.891	13.257	15.242
Volkshuisvestelijk vermogen 2017 per VHE	12.546	14.173	15.712

Quintielscores volkshuisvestelijk vermogen

Scores 2012	1e quintiel	2e quintiel	3e quintiel	4e quintiel	5e quintiel
Volkshuisvestelijk vermogen 2012	■				
Volkshuisvestelijk vermogen 2017		■			

5.1 Ontwikkeling volkshuisvestelijk vermogen



Woonstichting De Key

Financiële positie en perspectief 5

5.3 Risicobeoordeling verslagjaar

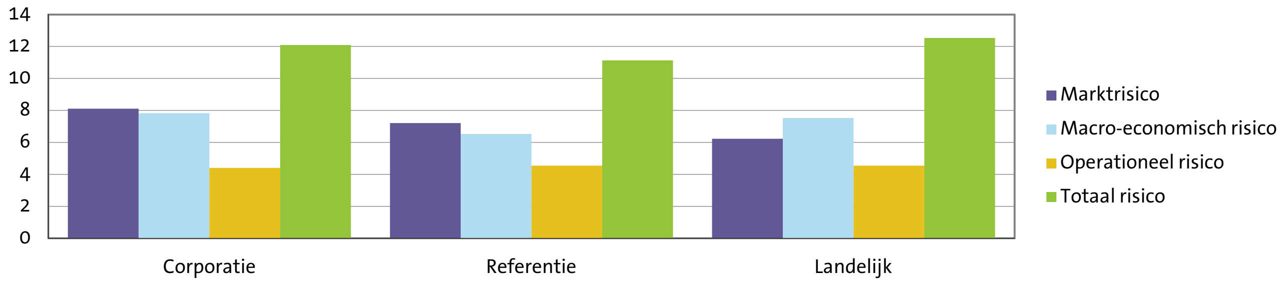
(in % van het balanstotaal 2012 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Totaal risico plus Vpb-beklemming	12,1	6.549	11,9	5.932	12,6	6.387

5.4 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2015 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	8,1	4.259	7,2	3.712	6,2	3.311
Macro-economisch risico	7,8	4.113	6,5	3.366	7,5	3.997
Operationeel risico	4,4	2.321	4,5	2.342	4,6	2.418
Opslag vanwege marktwaardetoets	0,0	-	0,3	1.501	1,6	848
Totaal risico	12,1	6.359	11,1	5.732	12,5	6.665
Vpb-beklemming	3,4	1.782	2,9	1.501	2,9	1.532
Totaal risico plus Vpb-beklemming	15,5	8.141	14,0	7.232	15,4	8.197

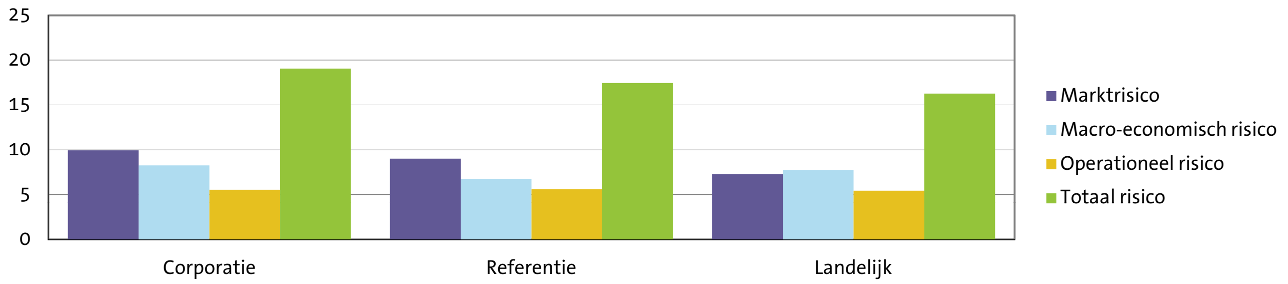
5.4 Risicobeoordeling prognoses 3e prognosejaar
(in % van het balanstotaal 2015)



5.5 Risicobeoordeling prognoses (in % van het balanstotaal 2017 en in € per gewogen verhuureenheid)

	Corporatie		Referentie		Landelijk	
Marktrisico	9,9	4.984	9,0	4.629	7,3	3.890
Macro-economisch risico	8,3	4.137	6,8	3.462	7,8	4.140
Operationeel risico	5,5	2.775	5,6	2.876	5,4	2.908
Opslag vanwege marktwaardetoets	5,0	2.507	4,8	2.455	4,1	2.185
Totaal risico	19,1	9.553	17,5	8.955	16,3	8.677
Vpb-beklemming	3,6	1.782	2,9	1.501	2,9	1.532
Totaal risico plus Vpb-beklemming	22,6	11.335	20,4	10.455	19,1	10.209

5.5 Risicobeoordeling prognoses 5e prognosejaar
(in % van het balanstotaal 2017)



Woonstichting De Key

Dit is een uitgave van Centraal Fonds Volkshuisvesting

Samenstelling en eindredactie **Centraal Fonds Volkshuisvesting**

Centraal Fonds Volkshuisvesting

Oude Utrechtseweg 19

Postbus 107

3740 AC Baarn

T 035 695 40 70

F 035 695 40 80

E info@cfv.nl

www.cfv.nl

Corporatie in Perspectief 2013
is een rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en bestaat uit de volgende onderdelen:
• Corporatie in Perspectief
• Analyse
• Toelichting

De Analyse bevat een uitgebreide rapportage van de cijfers van uw corporatie in tabellen en grafieken. Deze gegevens over verslagjaar 2012 zijn daarbij zoveel mogelijk in een historische (2009-2011) of prospectieve (2013-2017) context geplaatst. Voor achtergrondinformatie over de Analyse wordt verwezen naar de Toelichting.

CENTRAAL FONDS VOLKSHUISVESTING